



Date de mise en ligne : 5 février 2026

DECISION DE MADAME LE MAIRE

« Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur la cession d'immeubles cadastrés section AH numéros 617, 660 et 661 sis 12 avenue du Président – 94 190 Villeneuve Saint Georges »

2026-D- 43

Madame le Maire,

Vu le code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 2122-22 et L. 5219-5 ;

Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1, L. 211-2, L. 211-5, R. 211-1 et R. 213-8 ;

Vu les statuts de l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de droit de préemption urbain ;

Vu la délibération du conseil territorial de l'EPT Grand-Orly-Seine Bièvre n°2025-12-16_4191 du 16 décembre 2025 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu la délibération du conseil territorial de l'EPT Grand-Orly-Seine Bièvre n°2025-12-16_4195 du 16 décembre 2025 instaurant le droit de préemption simple et renforcé sur le territoire de l'Établissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre ;

Vu la délibération du conseil territorial de l'EPT Grand-Orly-Seine Bièvre n°2025-12-16_4217 du 16 décembre 2025, portant délégation partielle du droit de préemption urbain simple et renforcé à la commune de Villeneuve-Saint-Georges ;

Vu la délibération du conseil territorial de l'EPT Grand-Orly-Seine Bièvre n°2023-04-4_3120 en date du 04 avril 2023 portant sur le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Grand-Orly Seine Bièvre ;

Vu la délibération n° 25.1.1 du conseil municipal en date du 8 février 2025 portant élection du Maire ;

Vu la délibération n°25.1.5 du conseil municipal en date du 8 février 2025, aux termes de laquelle, le Conseil municipal a, par délégation, chargé le Maire de l'exercice des droits de préemption au nom de la commune, que celle-ci en soit titulaire ou délégataire ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Villeneuve-Saint-Georges le 5 novembre 2025 et enregistrée sous le n° 094 078 25 00237, par laquelle Maître Edouard Béchu, notaire, situé 178 rue de Courcelles à Paris (75 017), agissant au nom et pour le compte de la société anonyme L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder sous forme de vente amiable les parcelles cadastrées section AH numéros 617, 660 et 661 sises 12 avenue du Président Wilson à Villeneuve-Saint-Georges (94 190), lieu-dit 9 rue de l'Orme Sainte Marie, d'une contenance totales de 7 908 m², au prix de 3 100 000,00 € HT (TROIS MILLIONS CENT MILLE EUROS HORS TAXES), auquel s'ajoute une commission due à la société IMMO MOUSQUETAIRES TRANSACTIONS d'un montant de 96 000 € HT (QUATRE-VINGT-SEIZE-MILLE EUROS HORS TAXES) à la charge de l'acquéreur ;

Vu la demande unique de communication de pièces complémentaires et de visite, adressée par la commune en application des articles L. 213-2, R. 213-7 et D. 213-13-1 du code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception, reçue le 24 décembre 2025 par Maître Béchu en

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20260205-2026-D-43-A-AI
Date de télétransmission : 05/02/2026
Date de réception préfecture : 05/02/2026

sa qualité de notaire mandataire, suspendant ainsi le délai de deux mois dont dispose le titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courriel de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par la commune de Villeneuve-Saint-Georges le 5 janvier 2026 ;

Vu la visite du bien réalisée le 9 janvier 2026 ;

Vu l'avis de France Domaines n° DS 2025-94078-91447 en date du 30/01/2026 estimant le prix des parcelles à 2 854 000 € HT – HD assorti d'une marge de négociation de 10%,

Vu le budget communal,

Considérant, le volet n° 1 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'EPT GOSB (PLUi), poursuivant l'objectif d'« améliorer et apaiser les conditions de vie des habitantes et habitants » et se traduisant notamment par une volonté affirmée de développer l'offre de commerces et de services de proximité, de diversifier l'offre de logements, et d'assurer l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines (activité, habitat, etc.) ;

Considérant le déséquilibre de l'offre commerciale, la paupérisation du tissu commercial en place et l'absence de locomotive économique qualitative,

Considérant que la commune de Villeneuve-Saint-Georges conduit, depuis plus de 10 ans, une politique de renforcement de la qualité du cadre de vie et de l'attractivité de son centre-ville, soutenue par la mise en œuvre d'actions incitatives en faveur de la requalification de l'habitat et de la revitalisation du tissu commercial, visant une redynamisation durable du centre-ville et la lutte contre le déclin du bâti et de l'offre commerciale,

Considérant que le PADD promeut une complémentarité dans les polarités existantes de manière à maintenir un équilibre entre les différentes échelles de vie : celle du quartier, de la commune, de l'intercommunalité,

Considérant que le PADD favorise l'animation des cœurs de ville et leur dynamisme commercial en renforçant leur mixité fonctionnelle, conforter et développer l'offre commerciale dans les cœurs de ville,

Considérant que le PADD maintient voire régénère le commerce de proximité, en articulation avec les centres commerciaux existants,

Considérant que le PADD promeut une innovation dans les programmations économiques en milieu dense en proposant de nouvelles formes d'immobilier productif plus sobre en foncier et en inventant de nouveaux modèles économiques pour en réduire le prix de sortie,

Considérant que le PADD accompagne et développe les activités économiques et l'entrepreneuriat de qualité notamment au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville et des projets de renouvellement urbain,

Considérant que le PADD accompagne la création de polarités commerciales par un traitement qualitatif et fonctionnel des espaces publics,

Considérant que le PADD encourage la densification des polarités commerciales existantes préférables au développement commercial dans le diffus,

Considérant que la commune entend ainsi mener sur ce secteur une politique de renouvellement urbain en faveur d'une mixité fonctionnelle entre logements et activités. Ce projet porte l'objectif de diversifier à la fois la typologie de logements présente dans le quartier (habitats collectifs, mixité de logements sociaux et libres), ainsi que d'offrir aux habitants des services plus qualitatifs et diversifiés ;

Considérant que le tissu urbain du nord du centre-ville, est affecté par une situation de dégradation du bâti, d'insuffisance de diversité commerciale, ainsi que par un déficit de diversité du logement

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20260205-2026-D-43-A-AI
Date de télétransmission : 05/02/2026
Date de réception préfecture : 05/02/2026

mais présente, en parallèle, des opportunités de revalorisations foncières en faveur du logement et du commerce établi ;

Considérant que la commune étend cette action au nord du centre-ville, secteur qui présente un déficit de dynamisme et d'attractivité urbaine ;

Considérant qu'à la faveur de l'extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, une étude approfondie du tissu marchand réalisée en décembre 2025 a confirmé que la partie nord du centre-ville, comprenant les parcelles cadastrées AH n° 617, 660 et 661 sis 12 avenue du Président Wilson, se caractérise par la présence d'activités incompatibles avec les usages attendus pour une centralité urbaine, tels que la fréquentation piétonne, la diversité des commerces de proximité, et la valorisation paysagère ;

Considérant qu'en raison de sa superficie importante et de son positionnement en continuité du centre-ville de la commune de Villeneuve-Saint-Georges, cet ensemble immobilier constitue un tènement stratégique pour la mise en œuvre de cette politique ;

Considérant en effet que ces caractéristiques permettraient à la commune de développer sur ce foncier une opération d'ampleur, comprenant la construction de logements neufs ainsi qu'une offre nouvelle de commerces de proximité situés en rez-de-chaussée pour les habitants du secteur nord du centre-ville, qui manquent à ce jour. Une telle opération concourant à l'équilibre des profils socio-économiques présents dans ce secteur ;

Considérant que l'emprise foncière est classée en zone UA par le plan de zonage et le règlement du PLUi, approuvés le 16 décembre 2025, laquelle correspond à des « *secteurs qui ont vocation à évoluer et à se renouveler pour constituer un environnement plus urbain* » et que les destinations qui y sont admises (logements, hébergements, commerces d'artisanat et de détail) offrent un cadre réglementaire propice au développement d'un ensemble mixte ;

Considérant l'intérêt général attaché à un projet de valorisation et de redynamisation de ce secteur, notamment en faveur de l'attractivité commerciale et de la requalification urbaine du nord du centre-ville ;

Considérant que le site a été fléché au vu de la reconstitution d'offre de logements locatifs sociaux dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier Nord à Villeneuve – Saint- George,

Considérant que la municipalité dans le cadre du NPNRU quartier Nord a fait réaliser des études de capacités pour la construction de 135 logements d'une surface de plancher construite de 8 158 m² dont 50% en LLS et 50% en accession sur un niveau de sous – sol sur ce secteur, en reconstituant l'offre de logements demandés,

Considérant les études de mutabilités foncières conduites par municipalité pour la mutation et la reconversion de ce site et des parcelles alentours en proposant la création d'un front commercial, la création d'une placette, et l'implantation de bâtiment collectif en lisière intermédiaire des maisons existantes afin de redonner un nouveau souffle à ce secteur,

Considérant que les pièces complémentaires déposées font mention d'une carte précisant la pollution en surface profonde qui peuvent avoir un impact sur les jardins des riverains limitrophes au commerce,

Considérant l'aléa et l'incertitude qui sont supportés par la ville en lien avec l'exploitation de la station-service et aux coûts de dépollution non quantifiable,

Considérant que la contamination des sols est un risque majeur pour l'environnement et que la pollution chimique se produisant sur une longue période d'exploitation et la pollution accidentelle, ne peuvent être évaluées au vu des éléments portés à la connaissance de la ville,

Considérant l'absence de données liées à la porosité des sols (perméabilité à l'air, à l'eau, granulométrie) et l'impact sur la nappe phréatique,

Considérant les coûts induits pour l'extraction, l'hydrocurage, l'évacuation des cuves mais également l'évacuation et le traitement des terres polluées,

Considérant la nécessité de réaliser une étude d'impact et des risques inhérents au site pollué,

Considérant le risque financier important lié à l'incertitude du montant de dépollution du site,

Considérant le coût de dépollution (études, terrassement, traitement des terres.) doit être décoté du prix de vente,

Considérant que la requalification du site nécessite une dépollution préalable qui réduit la valeur vénale,

Considérant l'opportunité d'exercer le droit de préemption urbain sur le bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA apparaît excessif, et justifie l'application des dispositions de l'article R. 213-8 c du code de l'urbanisme.

DECIDE

Article 1 : D'exercer au nom de la commune de Villeneuve-Saint-Georges, le droit de préemption urbain renforcé sur la vente d'un immeuble à usage commercial situé sur les parcelles cadastrées section AH n° 617, 660 et 661 sises 12 avenue du Président Wilson à Villeneuve-Saint-Georges, le présent bien ayant fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner enregistrée sous le n° 094 078 25 00237 réceptionnée le 5 novembre 2025, complétée le 5 janvier 2026 et ayant fait l'objet d'une visite le 9 janvier 2026 ;

Article 2 : De proposer d'acquérir le bien au prix fixé 2 000 000 € HT- HD (deux millions d'euros) due à la société IMMO MOUSQUETAIRES TRANSACTIONS.

Article 3 : Le vendeur est informé qu'il dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre pour notifier à la commune de Villeneuve-Saint-Georges :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de la commune de Villeneuve-Saint-Georges devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R.213-12 du code de l'urbanisme ;
- ou son maintien du prix figurant dans la déclaration mentionnée ci-dessus, la commune de Villeneuve-Saint-Georges saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix ;
- ou son renoncement à vendre le bien précité.

Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une déclaration au sens de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 4 : En cas d'accord, l'acte authentique sera établi par le Maître Laurent Vinciguerra, notaire représentant la commune de Villeneuve-Saint-Georges.

Article 5 : Dit que la présente décision sera signifiée par remise en main propre :

- la SA L'IMMOBILIERE EUROPEENE DES MOUSQUETAIRES, représentée par Monsieur BEDU Romain, propriétaire de l'immeuble et cédant, domiciliée au 24 rue Auguste Chabrières à Paris (75015),
- Maître Edouard Béchu, notaire mandataire du propriétaire et signataire de la DIA, domicilié au 178 rue de Courcelles à Paris (75017),

Accusé de réception en préfecture 094-219400785-20260205-2026-D-43-A-AI Date de télétransmission : 05/02/2026 Date de réception préfecture : 05/02/2026
--

- la SAS FONCIERE IMMO EXPANSION, représentée par Monsieur GUELLI Mounir, acquéreur mentionné dans la DIA, domiciliée Z.I .de la Fosse à la Barbière, 13 rue Gilberte Desnoyers à Aulnay-Sous-Bois (93600),

La déclaration d'intention d'aliéner, reçue en mairie le 5 novembre 2025 et l'avis de France Domaines réalisé le 30/01/2026 sont annexés à la présente décision.

Article 6 : Dit que l'ampliation de la présente décision sera adressée à Monsieur le préfet du Val de Marne et transcrite sur le registre des décisions du conseil municipal.

Article 7 : Dit que la présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie.

Article 8 : Dit que la dépense sera imputée au budget de l'exercice considéré.

Article 9 : Dit que le Maire et le Comptable Public sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Article 10 : Indique que cette décision peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé à Madame le Maire de Villeneuve Saint-Georges dans un délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être formé devant le Tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé. Le recours doit être introduit auprès du Tribunal administratif de Melun par voie postale (43 rue Charles de Gaulle, 77000 MELUN) ou par voie électronique (www.telerecours.fr).

Fait à Villeneuve – Saint – Georges,
Le 05/02/2026

Madame Le Maire,
Conseillère Départementale,



Kristell NIASME